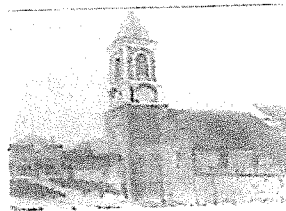


Commune  
de  
DHUISY

département de Seine-et-Marne



**ENQUETE PUBLIQUE  
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Enquête publique du 21 avril au 24 mai 2018

**Conclusions et avis**

Arrêté du 29 mars 2018 de la Maire de Dhuisy  
décision du 22 03 2018 n° E1000032/77  
du vice-Président du Tribunal administratif de Melun

joinville le 25 06 2018

[jacques.dauphin@yahoo.fr](mailto:jacques.dauphin@yahoo.fr)

## I – CONCLUSION

### **Introduction, orientations communales**

Au nord-est de la Seine-et-Marne et à près de 70 km de Paris, en limite du département de l'Aisne, cette commune de 330 habitants a connu un développement urbain significatif au cours des dernières décades, dans un environnement rural de qualité.

L'élaboration du PLU visait notamment à :

- intégrer le cadrage du SCOT Marne-Ourcq, approuvé en 2017,
- accompagner et maîtriser l'urbanisation,
- préserver l'environnement naturel et bâti.

Le rapport de présentation du PLU établit un diagnostic de la situation communale en termes d'économie, d'habitat, de déplacements et d'équipements, ainsi qu'un état de l'environnement. Il définit et analyse des secteurs de projets et d'extensions urbaines, qu'il précise notamment avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)-telles que définies par la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) de juillet 2010-.

*Ce PLU traduit les orientations communales visant à :*

- préserver l'identité rurale de la commune, son agriculture et son patrimoine,
- poursuivre un développement modéré,
- favoriser l'emploi en accompagnant la réalisation de zone d'activités intercommunale des Effaneaux.

o

### **Observations**

Les observations, portées sur le registre d'enquête, émanent des habitants, agriculteurs, élus locaux des communes voisines et d'associations de défense de l'environnement (SEPF Sauvegarde de l'environnement du Pays Fertois, APESA association de Sainte-Aulde).

Celles des habitants concernent pour l'essentiel la constructibilité de leurs parcelles ,celles des associations portent sur le projet de zone d'activités et son environnement. Les agriculteurs sont concernés par les zones humides de la commune, la reconversion de leurs bâtiments et la circulation des engins agricoles.

Certaines réponses aux observations ont été consignées dans le rapport d'enquête. D'autres, portant sur les problématiques de la zone d'activité et, par ailleurs, des zones humides, sont développées ci-après.

**Projets communaux : Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) destinées à l'habitat**

Deux O.A.P. concernant la création de logements sont proposées : l'une sur le bourg, partie Est (secteur des Hablets), l'autre sur le hameau de Chambardy au Sud-Est.

L' O.A.P. de Chambardy, pourrait accueillir une dizaine de logements sur 0,8 ha. Bien que située sur un ensemble urbain de taille sensiblement égale à celle du bourg, ce projet n'est pas compatible avec les orientations prescriptives du SCOT Marne-Ourcq refusant toute extension sur les hameaux (*cf. orientation prescriptive P 4 du SCOT*).

Les services de l'Etat rappellent cette prescription, qui s'impose au P.L.U. Les élus du syndicat mixte intercommunal demandent au moins la réduction de cette extension.

*Si la commune ne peut justifier l'absence de disponibilité foncière sur le bourg pour y reporter l'urbanisation prévue sur Chambardy, elle devra renoncer à cette O.A.P.*

*J'estime, en conséquence, que l'extension prévue sur ce hameau devra être supprimée ou très fortement réduite.*

*Cette urbanisation pourrait sans doute être reportée sur le bourg, sur les Hablets.*

*Concernant l'ouverture à l'urbanisation prévue au nord-est du bourg, en zone UH et en entrée de ville (parcelle 24, 1300 m<sup>2</sup>), son emplacement dans la perspective de l'église pourrait justifier une O.A.P., débordant éventuellement cette parcelle.*

## **Zone d'activités des Effaneaux et secteur des Ecoliers**

### **Zone d'activités**

*Ce projet-42 ha en 1<sup>o</sup> phase, 17 en 2<sup>o</sup>-s'inscrit dans une démarche intercommunale, visant à mutualiser les potentiels des communes du Pays Marne-Ourcq, en les regroupant sur un secteur particulièrement bien situé, à proximité d'un échangeur sur l' A4, et apparaît pleinement justifié. Il est en effet porteur d'emplois (plusieurs centaines estiment les élus de Dhuisy), dans un secteur où le taux de chômage est élevé comme le rappelle les élus et notamment le maire de Vendrest.*

Pour répondre aux besoins de l'Ile-de-France, une plateforme à dominante logistique avait été envisagée, dans un premier temps.

Le syndicat mixte Marne-Ourcq a depuis privilégié une certaine mixité pour y accueillir, outre de la logistique, des PME/PMI, susceptibles de renforcer l' attractivité de cette zone d'activités, la valeur ajoutée attendue, ainsi que de réduire certaines nuisances (mouvements des camions). M. Eelbode, vice- président de ce syndicat, y est favorable.

Cette démarche intercommunale s'est traduite, en concomitance avec l'élaboration du projet de ZAE, par une orientation prescriptive du SCOT (P. 48) rappelant que ce projet ambitieux regroupe logistique, PME, PMI, et s'est concrétisée par un permis d'aménager montrant une répartition des affectations sur la zone et identifiant une zone humide compensatoire.

*J'estime que ces orientations doivent être traduites dans le P.L.U., dans le règlement, et/ou dans l'orientation programmée d'aménagement (indications graphiques et orientations écrites). Ce sera l'une des réserves que j'émettrai à ce P.L.U.*

*Cette O.A.P. devra, par ailleurs, prendre en compte:*

- l'insertion paysagère de la zone, en traduisant graphiquement les éléments mentionnés dans le règlement et ceux appuyant la justification à la dérogation à la loi Barnier-qui prescrit le recul à 100 m de l' autoroute de l'aménagement- (tels que : merlons, écrans boisés, strates arborées...),*
- la préservation des zones humides compensées (qui pourra faire l'objet d'un règlement spécifique dans le P.L.U.).*

*Dans son mémoire du 18 06 2018, en réponse aux observations (figurant en pièce jointe), la Ville indique qu'elle apportera des compléments à l' O.A.P. concernant la mixité des activités, le traitement paysager de la zone, la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles; le renforcement de la qualité architecturale et paysagères de la ZAE pourra être proposé au règlement.  
J'estime que ces compléments seront de nature à lever la réserve évoquée.*

### ***Secteur des Ecoliers (zonage NX)***

L'aménagement de ce site, friche bâtie agricole, séparé de la zone des Effaneaux par la RD 401, vise à la création de services d'accompagnement à la zone d'activités (restauration, hôtellerie...).

Ce site se situe en zone potentiellement humide et en limite d'une zone Natura 2000. Les associations de défense (SEPF-Pays Fertois et APESA-Sainte-Aulde) craignent que l'aménagement de ce secteur ne soit une extension déguisée de la zone d'activités et demandent l'annulation du zonage NX au profit d'une identification des bâtiments agricoles traditionnels -rendant leur transformation possible- , ou sinon la réduction de l'emprise du projet.

*J'estime que l'état des bâtiments concernés, souvent en ruines, ne permettrait guère leur préservation/réhabilitation au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, ni leur réaffectation. La Ville estime ,à juste titre, que ce projet représente une opportunité pour accompagner la ZAE*

*L'avancement d'un projet sur le secteur des Ecoliers implique, à mon sens:*

- de localiser les zones humides avérées, incluant la mare,*
- de préciser son impact sur la zone Natura 2000 et de mieux justifier, le cas échéant, l'absence d'incidence, ou sinon les mesures préconisées pour éviter, réduire, compenser les nuisances attendues.*

*Par ailleurs :*

- la lisière inconstructible, autour des massifs de plus de 100 ha, doit être représentée sur les plans de zonage ( la Ville, dans sa réponse au PV des observations,s'y engage),*
- une O.A.P. me paraîtrait justifiée pour prendre en compte le traitement paysager et environnemental de cette zone sensible.*

## **Environnement et trame verte et bleue, zones humides, patrimoine**

### ***Trame verte et bleue***

Le territoire de Dhuisy présente une biodiversité et des paysages intéressants liés:

- aux massifs boisés et à leurs lisières (avec notamment la zone Natura 2000 du Bois des usages et de Montgé et deux ZNIEFF -zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique),
- aux rus (des Bouillons, du Chêne ...) et aux zones humides,
- au relief, aux espaces naturels et agricoles.

La commune abrite par ailleurs des espèces rares et protégées (crapaud sonneur...).

*Le règlement et le zonage prennent en compte ces éléments. L'état initial de l'environnement analyse l'affectation du territoire non bâti et présente la carte du schéma régional des continuités écologiques (SRCE). Cette dernière indique les objectifs de restauration de la trame verte et bleue (TVB) et le corridor écologique qui traverse la commune. Elle fait aussi apparaître les boisements, la trame herbacée, les réserves de biodiversité et ses éléments de fragilité .*

*Il conviendra toutefois, à mon sens, de compléter la carte des composantes de la TVB locale (mares, rus, petits boisements, jardins...), en référence au SCOT (et aux avis de L'Etat et du département), et de mieux expliciter la prise en compte des continuités écologiques.*

*Les boisements constitutifs de la trame verte devront être mieux protégés, notamment en classant les boisements importants et notamment ceux de la zone Natura 2000 en EBC (au sens de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme).*

Dans son mémoire en réponse aux observations, la Ville indique « accepter d'introduire des EBC sur les zones Natura 2000 boisées » sans toutefois souhaiter proposer d'autres protections.

*J'estime pourtant qu'il conviendra d'assurer la préservation d'autres boisements , au titre d'éléments remarquables du paysage et pour leur intérêt écologique (au sens de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme).*

*Par ailleurs, il m'apparaît souhaitable de mieux expliciter la partition des zonages N (naturel) et A (agricole), et nécessaire :*

*-de reporter sur les plans de zonage les lisières inconstructibles des massifs de plus de 100 ha,*

*-de préciser que la bande inconstructible aux abords des rus (6 m) se compte à partir des berges et non de leur axe.*

### **Zones humides**

*Les dispositions de l'article 1-A du règlement, applicables à la zone agricole (« sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol au sein des zones humides de classe 3 repérées au sein du document graphique » ) avaient suscitées incompréhension, demande de justification ou opposition des agriculteurs et de leurs représentants.*

*Cette formulation, bien qu'appropriée, pourrait être complétée pour préciser qu'en zones A et N, seuls les travaux préjudiciables à la préservation des zones humides (constructions, remblaiement, assèchement ...) sont interdits, mais non l'activité agricole en soi.*

*Dès lors que l'état initial de l'environnement fait référence aux enveloppes d'alerte de la DRIEE, et donc à la présence potentielle de zones humides, lesquelles sont repérées au plan de zonage au titre de l'écologie et du paysage (article L 151-23 du code de l'urbanisme), il convient, à mon sens :*

- soit de confirmer ou d'infirmer leur présence par un repérage sur site, et d'adapter le règlement en conséquence (assorti d'un zonage spécifique Nzh), et de proposer, si nécessaire, des mesures « d'évitement, de réduction ou de compensation » - la DRIEE, consultée le 20 05 2018, privilégie cette solution qui s'inscrit dans une démarche d'évaluation environnementale,  
- soit d'interdire les occupations du sol susceptibles d'impacter les zones humides, sur l'ensemble des secteurs potentiellement humides. C'est la solution choisie par la commune.

En tout état de cause, la Ville n'a pas le pouvoir « d'alléger la réglementation concernant les zones humides de classe 3 », comme préconisé dans son mémoire en réponse (p.2).

J'estime souhaitable que l'état initial de l'environnement soit affiné, afin de préciser la cartographie des zones humides, en ne retenant que celles « avérées ».  
Ce travail pourrait être mené avec le concours et l'expertise de l'association départementale « Seine et Marne Environnement » qui a repéré les « zones à enjeux » correspondantes. Ceci devant permettre d'aboutir à un zonage et à un règlement spécifique et approprié pour ces zones (Azh ou Nzh).  
En l'absence d'investigations complémentaires destinées à vérifier le caractère des zones potentiellement humides, il conviendra d'y maintenir l'interdiction de tout travaux susceptibles de compromettre leur préservation.

Par ailleurs,

° les zones humides avérées dans certains secteurs (AUX, NX), et ayant vocation à être détruites, devront faire l'objet de mesures compensatoires, traduites sur le zonage et le règlement,

° la superposition du périmètre de certaines zones humides avec le parcellaire cadastral (secteur zoné A, au nord-est du territoire communal : « la Blanchette, parcelles 3 et 4 ») doit être justifiée.

### **Patrimoine et paysage**

- Le PLU prend correctement en compte l'intégration des constructions nouvelles (leurs implantations et gabarits y sont codifiés dans le règlement),  
- les éléments remarquables du bâti (pigeonnier, Ferme Neuve, église, puits, lavoir) sont identifiés sur les documents graphiques, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : ils ne peuvent être détruits, mais peuvent être restaurés en cohérence avec leur qualité patrimoniale.

### **Circulation des engins agricoles**

Afin de répondre à la demande des exploitants, contraints parfois de partager la voirie publique, et comme préconisé par la chambre consulaire, le syndicat Marne-Ourcq et l'Etat (Direction départementale des territoires), il conviendra d'établir, avec les intéressés un plan de circulation des engins agricoles.

## II-AVIS

A l'issue de l'enquête, au vu des éléments exposés ,  
j'émet  
un

### **AVIS FAVORABLE** **au projet de révision du P.L.U. de Dhuisy**

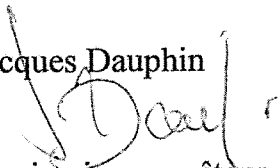
avec les RESERVES et RECOMMANDATIONS suivantes:

#### RESERVES

- *Hameau de Chambardy*
  - supprimer, ou fortement réduire, l'extension urbaine prévue,
- *Zone d'activités des Effaneaux :*
  - traduire, dans le P.L.U. la mixité des activités et le traitement paysager souhaités sur ce secteur,

#### RECOMMANDATIONS

- *Environnement et biodiversité :* mieux les prendre en compte, en :
  - complétant l'état initial de l'environnement (carte des composantes de la trame verte et bleue locale),
  - précisant l'identification des zones humides,
  - préservant règlementairement les boisements et les éléments remarquables du paysage,
  - reportant sur les plans de zonage les lisières inconstructibles des massifs de plus de 100 ha.
- *Plan de circulation des engins agricoles :* à établir
- *Ouverture à l'urbanisation à l'ouest du bourg :*
  - .définir une O.A.P. pour accompagner l'urbanisation de la parcelle n° 24, compte tenu de sa situation en entrée de bourg.

Jacques Dauphin  
  
Commissaire-enquêteur

